QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(President)
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 28 ta' Gunju 2019

Numru 4

Rikors numru 48/09 GG

Carmelo Farrugia u Antonia Farrugia

v.

Direttur tal-Artijiet illum Awtorita` tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors promotur ta' Carmelo u Antonia konjugi Farrugia tas-16 ta' Novembru, 2009, li permezz tieghu nghad:

> "Illi l-esponenti huma s-sidien tas-sub utile dominju perpetwu ta' porzjon art tal-kejl ta' circa mitejn u sebgha u disghin punt tlieta metri kwadri (297.3mk) li tmiss mit-Tramuntana, min-Nofsinhar u mill-Punent ma' proprjeta' ta' Joseph Spiteri u ohrajn jew irjieh verjuri liema art inxtrat mill-esponenti in forza ta' kuntratt in atti Nutar Dr. George Cassar tal-11 ta' Ottubru, 1971.

"Illi d-dikjarazzjoni tal-Eccellenza Tieghu il-President ta' Malta ghax-xiri assolut tal-art de quo giet ippublikata permezz ta' avviz numru 482 li deher fil-harga tal-Gazzetta tal-Gvern tal-24 ta' Gunju, 2009. Dan l-avviz jirreferi wkoll ghal dikjarazzjoni li kien ghamel il-Gvernatur Generali fit-3 ta' Mejju, 1974 li l-art de quo kienet mehtiega mill-awtorita' kompetenti ghal skop pubbliku u li l-akkwist taghha kellu jkun b'xiri assolut.

"Illi b'ittra ufficjali tas-16 ta' Ottubru, 2009 notifikata lill-esponenti fid-29 ta' Ottubru, 2009, il-Kummissarju tal-Artijiet offra li jhallas lill-esponenti ghax-xiri assolut tal-imsemmija art is-somma ta' elf, mitejn u disgha u tletin ewro u tlieta u ghoxrin centezmu (€1,239) wara li kkonsidra din l-art bhala art agrikola liema offerta qieghda tigi permezz tal-prezenti kontestata. Fl-istess ittra l-Kummissarju tal-Artijiet iddikjara li huwa jaqbel li huma l-esponenti li ghandhom id-dritt li jircevu kumpens ghas-sub utile dominju perpetwu fuq l-imsemmija art.

"Illi l-esponenti ma jaqblux mas-somma offerta hawn fuq imsemmija u ai termini tal-artikolu 22(6) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta qed jintavolaw il-prezenti rikors sabiex jikkontestaw dan l-ammont determinat mill-intimat kif hawn fuq imsemmi.

"Illi l-esponenti huma tal-umili fehma illi l-art de quo ma hiex art agrikola kif jikkontendi l-intimat izda hija art fabbrikabbli peress li kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, l-art de quo ilha fl-iskema tal-bini sa mis-sena 1970. L-iskema tal-bini giet approvata fit-28 ta' Settembru 1970 filwaqt li fl-1 ta' Marzu 1971 gew approvati id-delineament tat-toroq lill-art de quo access ghal fuq it-triq. L-esponenti inkarigaw lill-Perit Alan Saliba biex jaghmel l-indagini relattiva u jaghtihom il-pariri teknici necessarji li min-naha tieghu irrilaxxja l-anness rapport mmarkat Dok AS 1 fejn jiccertifika illi l-art de quo ilha sa mis-sena 1970 art fabbrikabbli u li l-valur taghha gie stmat fl-ammont ta' mitejn u ghaxart elef ewro (€210,000). Ghalhekk hija l-umli fehma tal-esponenti illi l-kumpens xieraq konsegwenti x-xiri assolut tal-porzjon art de quo ghandu jkun ta' mitejn u ghaxart elef ewro (€210,000) prevja dikjarazzjoni li l-art de quo hija art fabbrikabbli u mhux agrikola.

"Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu, prevja kwalunkwe ordni, dikjarazzjoni u provvediment li jidhirlu xieraq:-

"1) Jiddetermina l-ammont ta' kumpens dovut lill-esponenti mill-intimat konsegwenza ghax-xiri assolut tal-porzjon art hawn fuq imsemmija, fl-ammont determinat mill-istess esponenti kif hawn fuq imsemmi fl-ammont ta' mitejn u ghaxart elef ewro (€210,000) jew ammont iehor verjuri li l-istess Bord jidhirlu xieraq, u

"2) Jordna lill-intimat ihallas lill-esponenti tali ammont hekk determinat mill-istess Bord.

"Bl-ispejjez u bl-imghax legali".

Rat ir-risposta tad Direttur tal-Artijiet, tal-11 ta' Frar, 2010, li permezz taghha wiegeb:

> "Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 16 ta' Novembru 2009 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita' kompetenti ta' elf, mitejn u tlieta u disghin Euro u tlieta u ghoxrin centezmu (€1293.23) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tas-sub-utile dominju ta' bicca art f'Hal-Qormi tal-kejl ta' madwar mitejn u sebgha u disghin punt tlieta metri kwadri (297.3m²) liema art hija meqjusa bhala agrikola u qeghdin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta' mitejn u ghaxart elef Euro (€210,000.00).
>
> "Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' mitejn u tlieta u disghin Euro u tlieta u ghoxrin centezmu (€1293.23) ghas-sub-utile dominju u dan skont l-istima tal-Perit Arkitett Fred. H. Valentino A&CE fl-Avviz Nru 482 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-24 ta' Gunju, 2009 u skont it-termini tal-Kap 88.
>
> "Illi barra minnhekk id-Dikjarazzjoni originali tal-Gvernatur hija datata 3 ta' Mejju, 1874 (sic!) u r-rikorrenti gew debitament notifikati bl-istess Dikjarazzjoni u b'Avviz ghal Ftehim fl-istess perjodu, ghalhekk n-natura tal-art ghandha tkun dik fis-sena 1974.
> "Illi, kuntrarju ghal dak eccepit mir-rikorrent, fis-sena 1974 id-determinazzjoni tan-natura tal-art ma kinetx marbuta mal-iskema tal-bini imma ma' parametri ohra stipulati mill-Artikolu 18 tal-Kap 88 kif emendat mill-Att XXVII tas-sena 1956 (cioe' qabel l-emendi tas-sena 2006) u fosthom l-art kellu jkollha faccata fuq triq ezistenti.
>
> "Ghaldaqstant, l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' elf, mitejn u tlieta u disghin Euro u tlieta u ghoxrin centezmu (€1293.23) bhala kumpens gust ghall-esproprjazzjoni tal-art fuq imsemmija".

Rat is-sentenza tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet tad-19 ta' Novembru, 2014, li in forza taghha ddecieda l-kawza fis-sens illi laqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ffissa l-kumpens dovut lilhom ghat-tehid tal-art taghhom, kif deskritta fir-rikors promotur, rapprezentanti s-*sub utile dominju* fl-ammont ta' €200,000.00, oltre l-imghax skont il-ligi mid-data ta' tehid. B'dan illi l-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-

differenza fl-ammont offrut mill-awtorità kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Dak il-Bord ta s-sentenza tieghu wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qieghdin jirrifjutaw l-kumpens offert lilhom mid-Direttur tal-Artijiet ghall-espropriju ta' porzzjon art tal-kejl ta' 297.3 metri kwadri f'Ta' Farzina gewwa Hal Qormi liema offerta hija fil-valur ta' €1,239 ghal-sub dominju utile liema esproprju jidher li sehh fis-sena 1974 u li ghalih qed jitolbu s-somma ta' €210,000;
>
> "Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-art ghandha l-valur minnhom pretiz ghaliex hija tajba ghal-bini fit-termini tal-Kapitolu 88 tal-ligijiet ta' Malta. In sostenn tal-pretensjoni taghhom, r-rikorrenti strahu maggorment fuq il-parir tal-perit arkitett taghhom li da parti tieghu strah fuq dikjarazzjoni tac-Chairman tal-MEPA kontenuta f'ittra tal-10 ta' Novembru 2009 (Dok B fol 11) li l-art "*kienet tifforma parti minn zvilupp progettat ghal "terraced houses" skond il-pjan regolatur li kien approvat fit-28 ta' Settembru 1970 (kopja tal-pjan anness bhala Dok 1). Kienu wkoll gew approvati toroq godda fl-1 ta' Marzu 1971 kif jidhru fil-kopja Dok 2*". Kienet ghalhekk il-konkluzzjoni tal-perit tar-rikorrenti illi fiz-zmien ta' tehid l-art kienet wahda tajba ghal-bini anke jekk aktar tard sar tibdil fl-allinejament tat-toroq bil-konsegwenza illi l-art spiccat minghajr faccata fuq it-triq. Tajjeb li jkun senjalat illi fid-deposizzjoni tieghu quddiem dan il-Bord, l-perit arkitett tar-rikorrenti ddikjara illi l-istima tieghu hija bazata fuq il-valuri tal-art fis-sena 2009 (fol 37). Dan hu mertu ta' konsiderazzjoni aktar 'l quddiem f'din id-decizzjoni;
>
> "Rapprezentant tal-MEPA mressaq mir-rikorrenti xehed illi fit-28 ta' Settembru 1970 kienet approvata skema tal-ippjanar ghall-inhawi Ta' Farzina li bis-sahha taghha rrendiet fabrikabbli l-art in mertu. Dan ix-xhud esebixxa l-istess pjanti akkluzi mal-ittra tac-Chairman tal-MEPA li ghalihom ghamel referenza l-perit tar-rikorrenti.
>
> "Illi l-uniku provi mressqa mill-intimat kien rapprezentant iehor tal-MEPA li xehed illi dawn l-istess dokumenti li ghalihom saret referenza, igifieri dawk a fol 12 u 13 u 42 u 43 huma pjanti li ma jghamlux parti mir-records tal-MEPA ghaliex huma pjanti tal-Works Department [minkejja li fuqhom ibbazaw l-opinjoni taghhom ic-Chariman tal-MEPA u l-Planning Control Officer taghha];

"Illi b'dawn il-fatti c-Chairman tal-Bord awtorizza lill-membri tieghu jghaddu ghar-rapport taghhom liema rapport jinsab a fol 54 tal-process. Fil-parti konklussiva tieghu, l-periti membri jtennu hekk: "*Huma kkunsidraw dan kollu, kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u fic-cirkustanzi u fiz-zmien illi inhareg l-Avviz ghall-Ftehim, cioe fl-1974 meta ghandu jigi ffissat il-valur taghha, din l-art kienet tinsab interkjuza, bla faccata fuq triq ezistenti u mhux f'area ta' bini u ghaldaqstant skont l-emendi qabel is-sena 2006, l-imsemmija art ghandha tigi meqjusa bhala agrikola u il-kumpens taghha ghandu jigi ffissat ghas-somma ta' tlett elef u sebgha u sebghin ewro (Ewro 3077)".*

"Illi b'digriet tal-10 ta' April 2013, l-Bord ssospenda l-prolazzjoni tas-sentenza wara li rrileva illi l-konkluzzjoni tal-periti membri kienet taghmel referenza ghall-fatti u dokumenti mhux formanti parti mill-assjem tal-provi. Il-periti membri ddikjaraw illi huma *"ikkunsidraw ukoll illi id-Dikjarazzjoni originali tal-Gvernatur hija datata 3 ta' Mejju 1974 meta ir-rikorrenti gew debitament notifikati bl-istess Dikjarazzjoni u B'Avviz ghall-Ftehim fl-istess perjodu."* Ir-raguni ghaliex il-Bord ordna lill-periti membri jghidu minn fejn jemergi dan u sabiex jirrelataw mill-gdid kienet illi tali fattur huwa ta' rilevanza sabiex tkun stabilita id-data li biha ghandha tkun valutata din l-art. Kien ghalhekk jehtieg li dawn il-fatti ikunu formanti parti mill-atti u mhux biss assunti u dan minhabba dak li jipprovdi l-artikolu 5 tal-Att I tal-2006 llum artikolu 18A tal-Kapitolu 88. Igifieri, f'dawk il-kazijiet fejn tkun harget dikjarazzjoni ta' espropriju qabel l-5 ta' Marzu 2003 u ma jkunx inhareg Avviz ghall-Ftehim qabel l-1 ta' Jannar 2005, skond il-ligi vigenti f'dak iz-zmien, il-President jista' jerga' johrog Dikjarazzjoni ta' espropriju gdida u f'dak il-kaz il-valur tal-art ghandu jkun dak bazat fuq il-valuri fl-1 ta' Jannar 2005. Wiehed mill-effetti ta' din l-emenda kien illi b'dikjarazzjoni gdida tal-President l-espropprijat setgha issa jibda hu l-proceduri ta' kumpens ghaliex qabel dan, l-espropprijat kien jiddependi mill-hrug tal-Avviz ghall-Ftehim biex, meta jkun notifikat, l-ewwel joggezzjona ghall-kumpens offert imbaghad jistenna ghad-diskrezzjoni tal-awtorita' li jsiru proceduri kontra tieghu. Konsegwenza ohra ta' importanza hi dik ravvizata fl-artikolu tranzitorju numru 9 tal-Att I tal-2006, igifieri n-natura tal-art, jekk hiex wahda tajba ghal-bini jew raba' ikun determinat skond id-data tad-Dikjarazzjoni originali tal-President u mhux dik il-gdida. Dan jinsab kollu ravvizat fid-disposizzjoni tranzitorja tal-Att I tal-2006 u riprodott wara l-artikolu 36 tal-Att principali, Kap 88;

"Issa, ma jistghax ma jkunx puntwalizzat illi sia r-rikorrenti kif ukoll l-intimat f'din il-kawza kellhom iressqu dawk il-provi in sostenn tat-talba u tac-cahda rispettivi taghhom. Jidher biss accettat bejn il-partijiet illi din l-art kienet precedentement espropprijata bis-sahha ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur ta' Malta fis-sena 1974. Din il-kwistjoni kienet tkun facilment rizolta li kieku wiehed mill-partijiet indenja ruhu jesebixxa kopja tal-Avviz Nru 482 tal-harga tal-Gazzetta tal-Gvern tal-24 ta' Gunju 2009. Jidher li dan il-punt jista' jkun sorvolat la darba l-intimat jaqbel li hekk hu. Dak li ma jistghax ikun facilment rizolt izda huwa l-aspett tal-

hrug tal-Avviz ghall-Ftehim, u aghar minn hekk, in-notifika tieghu lill-espropprijati, ghaliex kif gia konsiderat *supra* dan hu fattur ta' massima importanza ghall-valutazzjoni tal-art. Mitluba jergghu jikkonsidraw l-opinjoni taghhom, l-periti membri talbu li jkun esebit l-Avviz ghall-Ftehim izda l-intimat esebixxa minflok kopja informali tal-ittra ufficcjali tas-16 ta' Ottubru 2009. Il-periti membri trattaw din l-ittra bhala l-Avviz ghall-Ftehim fir-rapport sussegwenti taghhom meta dan huwa zbaljat ghaliex wara l-emendi tal-2006 fil-Kap 88, l-Avviz Ghall-Ftehim ma baqax parti mir-rekwiziti procedurali fil-kwistjonijiet ghall-kumpens meta kien allura sostwit b'ittra ufficcjali notifikanti d-Dikjarazzjoni tal-President dwar l-espropriju u l-offerta tal-awtorita' ghall-hlas relattiv. Minn dan kollu ghandu jipprexxindi illi qatt ma kien hemm Avviz Ghall-Ftehim dwar l-esproprju maghmul lura fiz-zmien fis-sena 1974. Dan ifisser illi l-valur tal-art ghandu jkun dak fis-sehh fl-1 ta' Jannar 2005 skond id-dispost tal-artikolu 18A tal-Kap 88. Dan ghaliex kien jinkombi lill-intimat, f'dawn ic-cirkostanzi specjali, li jipprova li kien hareg Avviz ta' Ftehim u debitament notifikat lir-rikorrenti qabel l-1 ta' Jannar 2005;

"Illi l-periti membri rrivedew l-valutazzjoni taghhom a bazi ta' "Avviz ghall-Ftehim" tas-16 ta' Ottubru 2009 u "notifikat" lir-rikorrenti fid-29 ta' Ottubru 2009 fl-ammont ta' €7,386.00. Id-differenza bejn l-ewwel u t-tieni rapport hija s-segwenti. Fl-ewwel rapport, l-periti membri bbazaw il-valutazzjoni taghhom fuq dawk il-valuri fis-sehh fis-sena 1974 (€3,077) filwaqt illi fit-tieni rapport ikkonkludew li din il-valutazzjoni ghandha tkun skond il-valur fis-sehh fis-sena 2009 (€7,386.00). L-Bord ma inghata ebda mottiv ghal-din il-valutazzjoni li fit-termini tal-artikolu 18A kellha tkun dik vigenti fl-1 ta' Jannar 2005. Ghalhekk ic-Chairman tal-Bord ser jghaddi sabiex juza l-poteri diskrezzjonarji tieghu moghtija bis-sahha tal-artikolu 25(5) tal-Kap 88 anke jekk dan imur kontra x-xewqa tal-istess Chairman ghaliex huwa ferm aktar desiderat li l-opinjoni teknika tkun dejjem cara u inekwivoka. Din l-art kellha tkun valutata bil-prezz fis-sehh fis-sena 2005 bhala art tajba ghal-bini la darba r-rikorrenti ressqu dik il-prova li fis-sena 1971 l-art kienet tajba ghal-bini u qatt ma kienet kontradetta mill-intimat. Issa ghalhekk l-perit arkitett tar-rikorrenti kellu ragun jivvaluta l-art b'dik ir-rata izda d-data ta' valutazzjoni kellha tkun tal-1 ta' Jannar 2005 u mhux tal-2009. B'hekk jimmerita tnaqqis ta' percentwali ta' wiehed fil-mija ghall-kull sena u rattondat b'mod illi l-valur pretiz mir-rikorrenti qed ikun ridott ghal €200,000.00;".

Rat ir-rikors tal-appell tad-Direttur tal-Artijiet li permezz tieghu talab li din il-Qorti thassar is-sentenza tal-Bord tad-19 ta' Novembru, 2014, fil-kawza fl-ismijiet sudetti u tordna li l-atti jintbaghtu lura quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet.

Rat ir-risposta tal-appellati konjugi Farrugia li permezz taghha talbu li din il-Qorti tichad *in toto* l-appell interpost, filwaqt li tikkonferma d-decizjoni appellata, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Rat li d-difensuri tal-partijiet itrattaw l-appell waqt is-seduta tat-2 ta' Mejju, 2019, meta l-appell baqa' differit ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

Illi din il-kawza titratta porzjon art ta' madwar 297.3 metri kwadri f'Hal-Qormi, li r-rikorrenti appellati akkwistaw permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Dr. George Cassar, tal-11 ta' Ottubru, 1971, li tmiss mit-Tramuntana, min-Nofsinhar u mill-Punent ma' proprjetà ta' Joseph Spiteri u ohrajn jew irjieh verjuri. Il-Kummissarju tal-Artijiet offra s-somma ta' €1,239.23 ghas-*sub utile dominju* perpetwu ta' din l-art, wara li l-istess art giet klassifikata bhala wahda agrikola ai termini tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta (Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici). Ir-rikorrenti appellati gew notifikati b'ittra ufficjali tas-16 ta' Ottubru, 2009, li fiha saret referenza ghall-Avviz Numru 482, fil-Gazzetta tal-Gvern tal-24 ta' Gunju, 2009, fejn giet ippubblikata d-Dikjarazzjoni Presidenzjali relativa.

Da parti taghhom, ir-rikorrenti appellati kienu qeghdin jippretendu hlas ta' kumpens fl-ammont ta' €210,000 u dan skont stima maghmula mill-perit tekniku mqabbad minnhom, kif jirrizulta mir-rapport tal-perit Alan Saliba anness mar-rikors promotur. Ghalhekk ir-rikorrenti appellati ma accettawx l-offerta maghmula lilhom mill-Kummissarju tal-Artijiet u konsegwentement intavolaw il-proceduri opportuni quddiem il-Bord. Ir-rikorrenti appellati jsejsu l-pretensjoni taghhom fuq il-premessa li l-art in kwistjoni ma kellhiex titqies bhala wahda agrikola, izda bhala art fabbrikabbli, peress li din l-art kienet ilha fl-iskema tal-bini sa mis-sena 1970, kif dikjarat mill-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.

Kif rilevat mill-Bord, ghalkemm ma tezisti ebda prova in atti, jirrizulta pacifiku bejn il-partjiet li din l-art kienet ilha milquta b'ordni ta' esproprjazzjoni bis-sahha ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur ta' Malta, sa mis-sena 1974.

Wara li l-Bord hatar zewg periti teknici sabiex jassistuh, dawn accedew fuq il-post u rrelataw li ladarba nhareg l-avviz ghall-ftehim fis-sena 1974, din id-data kellha titqies rilevanti ghall-fini tal-valutazzjoni. Peress li din l-art fiz-zmien rilevanti kienet tinsab interkjuza, bla faccata fuq triq ezistenti u mhux f'arja ta' bini, il-periti qiesu li kellhom japplikaw il-provvedimenti tal-ligi qabel l-emendi tas-sena 2006, u ghalhekk l-art giet meqjusa bhala wahda agrikola u l-kumpens li kellu jigi ffissat, kellu jkun

dak ta' €3,077. Wara digriet kamerali tal-Bord li rrileva n-nuqqas ta' provi in atti dwar in-notifika tal-avviz ta' ftehim li sar fis-sena 1974, li seta' jimpingi konsiderevolment fuq il-valur li kellu jinghata skont il-ligi, il-periti teknici, fin-nuqqas ta' prova dwar il-hrug u n-notifika ta' Avviz ta' Ftehim fis-sena 1974, irrelataw ulterjorment, sabiex irrevedew l-istima taghhom rigward l-art ghal dik ta' €7,386 u dan referibilment ghas-sena 2009.

Filwaqt li l-Bord irrileva li a tenur tal-provvediment tal-ligi (Artikolu 18 A tal-Kap. 88) il-valur tal-art kellu jkun dak fis-sehh fl-1 ta' Jannar tas-sena 2005, u wara li kkonsidra li r-rikorrenti appellati ressqu l-provi li din l-istess art kienet tajba ghal bini u dan sa mis-sena 1971, qies li kellhom ragun ir-rikorrenti appellanti. B'dan illi l-valutazzjoni kellha tkun dik tal-1 ta' Jannar, 2005, u mhux dik tas-sena 2009 u ghalhekk wara tnaqqis marginali minn dak mitlub mir-rikorrenti appellati, il-Bord iddecieda li l-valur tal-art kellu jkun dak ta' €200,000.

Id-Direttur tal-Artijiet appella minn dik is-sentenza tal-Bord u filwaqt li ddikjara li jaqbel mar-ragunament tal-Bord sa fejn jinghad li d-data tal-valutazzjoni kellha tkun dik tal-1 ta' Jannar, 2005, izda oppona l-klassifikazzjoni tal-art li wasal ghaliha l-Bord. Kwindi l-aggravju tad-Direttur appellant jissejjes fuq id-dispozizzjoni transitorja tal-Artikolu 9 tal-Att I tas-sena 2006, li jipprovdi:

> "*(b) Ghall-fini li jigi stabbilit jekk l-art ghandhiex tkun stmata bhala art ghall-bini, raba' jew art rurali jew art moxa ghall-finijiet ta' dan is-subartikolu, id-data relevanti tkun id-data meta tkun harget id-Dikjarazzjoni originali mill-President, skond kriterji li jkunu stabbiliti bil-ligi li tkun fis-sehh fiz-zmien meta tkun harget id-Dikjarazzjoni originali*".

Id-Direttur appellant isostni li f'dan il-kaz il-klassifikazzjoni tal-art ghandha tkun skont id-data ta' meta harget id-Dikjarazzjoni originali, cioè 1974. Ikompli sabiex jispjega li l-kriterji sabiex art tigi dikjarata fabbrikabbli fis-sena 1974 huma cari, in kwantu l-art kellu jkollha faccata fuq triq ezistenti u li tinsab f'distanza ta' mhux inqas minn 91.5 metri minn bini ezistenti li jigi kkalkolat fuq il-linja tat-triq. Ghalhekk jinsisti li l-fatt li kien hemm permess tal-bini huwa irrilevanti ghall-iskop tal-Kap. 88. Ladarba l-art in kwistjoni kienet interkjuza, d-Direttur appellant jishaq li l-art ma setghet qatt tigi klassifikata bhala wahda fabbrikabbli ai termini tal-Kap. 88 kif kien fis-sehh dak iz-zmien. Dan kif wara kollox jirrizulta mir-rapport tal-periti teknici li, ghalkemm irrevedew l-istima taghhom, baqghu konsistentement iqisu l-art bhala wahda agrikola. Id-Direttur appellant joggezzjona wkoll fejn jinghad fis-sentenza appellata li qatt ma ressaq prova li tikkontradixxi l-pretensjoni li l-art tal-appellati kellha titqies bhala wahda fabbrikabbli, peress li huwa kien ipprezenta numru ta' pjanti li jixhdu li l-istess art ma kinitx mibnija, kienet wahda interkjuza u 'l boghod minn kull tip ta' zvilupp, kwindi ma kellu jkun hemm ebda dubju li l-art in kwistjoni hija wahda ta' natura agrikola.

Fir-risposta tal-appell taghhom, ir-rikorrenti appellati jirribattu li d-decizjoni tal-Bord kellha tigi kkonfermata stante li:

a) l-esproprju sar fit-3 ta Marzu, 1974, cioè wara li l-art mertu tal-proceduri saret tifforma parti minn zvilupp progettat ghal *terraced houses* skont il-pjan regolatur approvat fit-28 ta' Settembru, 1970 u wara li gew approvati t-toroq fl-1 ta' Marzu, 1971;

b) il-Bord applika l-ligi t-tajba meta adopera d-dispozizzjoni tal-Artikolu 18A tal-Kap. 88; u

c) l-art hi u kienet tajba ghall-bini u kif jigu mfasslin it-toroq mill-Awtoritajiet kompetenti hu totalment irrelevanti ghall-kaz in ezami, stante li kienet art fabbrikabbli.

Ghandu jinghad mal-ewwel li din il-Qorti taqbel fil-principju mal-aggravju principali tad-Direttur appellant, in kwantu filwaqt li l-Bord kien korrett meta fir-rigward tal-valur tal-art iddecieda li kellu jkun dak vigenti fl-1 ta' Jannar, 2005, u dan skont id-dispost tal-Artikolu 18 A tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta, wiehed irid ihares lejn il-kwalità tal-art in kwistjoni kif kienet fis-sena 1974, data ta' meta harget l-ewwel Dikjarazzjoni Presidenzjali, dan skont id-disposizzjoni transitorja tal-Artikolu 9 tal-Att I tas-sena 2006, hawn qabel citata. Kwindi wiehed irid ihares lejn il-kriterji relativi li kienu jinsabu provduti fl-Artikolu 18 li dak iz-zmien kien jaqra hekk:

"*[1] Art titqies li tkun art ghall-bini ghall-finijiet ta' din l-Ordinanza jekk ikollha faccata fuq it-triq diga` ezistenti, u tkun qeghda f'zona mibnija jew, bla hsara ghas-sub artikolu [2], f'distanza ta' mhux izjed minn wiehed u disghin metru u nofs minn zona mibnija u ghandha titkejjel fuq l-assi tat-triq;*

"*[2] Biex tigi stabbilita jekk art hix art ghall-bini minhabba l-fatt li tkun qeda f'distanza ta' mhux izjed minn wiehed u disghin metru u nofs minn area mibnija, ghandu jittiehed kont ghat-tkabbir immedjat li aktarx isir tal-area mibnija fid-direzzjoni tal-art in kwistjoni;*

"*[3] Art li tidhol fit-tifsir tas-subartikolu [1] jew [2] ta' dan l-artikolu ghandha titqies li tkun art ghall-bini sa fond l-aktar ta' hamsa u ghoxrin metru*".

Ghalhekk sabiex art tikkwalifika bhala art fabbrikabbli, fit-termini tal-provvediment tal-ligi fuq citat, vigenti fiz-zmien meta harget id-Dikjarazzjoni tal-President originali fis-sena 1974, jehtieg li jikkonkorru dawn l-elementi: [i] **li jkollha faccata fuq triq gia ezistenti**; [ii] li tkun qieghda f'zona mibnija; jew f'distanza ta' mhux izjed minn 91.5 metri minn zona mibnija u [iii] art li taqa' f'din id-definizzjoni tkun art ghall-bini sa fond ta' 25 metru.

Effettivament fil-kawza **Agent Kummissarju tal-Artijiet v. Vica Ltd.** deciza minn din il-Qorti fil-5 ta' Dicembru, 2014, inghad, kif wara kollox tghid il-ligi, illi:

"*… biex art titqies fabrikabbli, trid titqies "fiz-zmien meta tkun harget id-dikjarazzjoni originali" u jrid ikollha faccata fuq triq li diga` tezisti u tkun f'zona mibnija; art li tidhol f'din id-definizzjoni tkun art ghal bini sa fond massimu ta' 25 metru.* ***<u>Dawn il-kundizzjonijiet iridu jissussistu u jezistu kontemporanjament sabiex l-art tikkwalifika bhala art fabrikabbli</u>***". (enfasi maghmul minn din il-Qorti).

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, huwa ghal kwantu car li l-Bord naqas milli jadopera l-kriterji relevanti meta minflok analizza l-fatti tal-kaz in ezami fid-dawl ta' dawn il-kriterji, ibbaza d-decizjoni tieghu semplicement fuq il-kriterju wahdieni li r-rikorrenti ressqu l-prova li fis-sena 1971 l-art kienet wahda tajba ghall-bini. Relevanti f'dan il-kuntest hija l-pjanta esebita bhala Dok. AT a fol. 52 tal-process, peress li minnha jirrizulta li l-art in kwistjoni hija dik immarkata 6F (fuq il-pjanta li ggib referenza LD336/73/B/3). Din hija l-istess pjanta li kienet relattiva ghall-esproprjazzjoni citata fl-ittra ufficjali tas-16 ta' Ottubru. Minn harsa semplici lejn il-pjanta jirrizulta b'mod car li l-art in kwistjoni ma kellhiex faccata fuq triq fis-sena meta nharget l-ewwel Dikjarazzjoni tal-Gvernatur fis-sena 1974.

Kif inghad f'sentenza ricenti ta' din il-Qorti f'cirkostanzi simili, fil-kawza fl-ismijiet **Mary Portelli et v. Il-Kummissarju tal-Artijiet,** deciza fil-5 ta' Ottubru, 2018, b'referenza ghall-kriterji elenkati fl-Artikolu 18 (kif kien qabel l-emendi tas-sena 2006):

> *"dawn il-fatturi huma kumulattivi, ghalhekk jekk art ma jkollhiex faccata fuq triq, huwa inutili li tikkalkula l-fond minn fuq art ohra*".

Ladarba mill-pjanta annessa mad-dikjarazzjoni originali jirrizulta li l-porzjon art in kwistjoni ma kellhiex faccata fuq triq, ifisser li din l-art ma kinitx tikkwalifika bhala art fabbrikabbli ghall-fini tal-proceduri in ezami. Dan ifisser li l-Bord zbalja meta ddecieda li l-art kienet wahda tajba ghall-

bini, peress li l-punt determinanti kien li meta saret id-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur fl-1974 l-art in kwistjoni ma setghetx titqies bhala fabbrikabbli ai termini tal-ligi in vigore dak iz-zmien. Isegwi li l-art kellha tigi meqjusa bhala wahda agrikola ghall-finijiet tal-ligi u l-fatt li dak iz-zmien l-art kienet tajba ghall-bini ma jbiddel xejn mill-interpretazzjoni tal-ligi fiz-zmien rilevanti, li kellha titqies bhala wahda agrikola.

Madankollu huwa ritenut ukoll li fil-fissazzjoni ta' kumpens ta' art agrikola il-Bord m'ghandux jikkonsidra biss l-art bhala wahda agrikola u jieqaf hemm, in kwantu ghandu jittiehed qies ukoll tal-potenzjal li kellha dik l-istess art fiz-zmien in kwistjoni. Dana jinghad peress li, kif tipprovdi l-istess Ordinanza taht l-Artikolu 27(1)(b), il-Bord fid-determinazzjoni tal-kumpens dovut lis-sid ghandu jiehu qies tal-ammont li l-art setghet iggib fis-suq miftuh kieku mibjugha minn sidha volontarjament. Hekk inghad ukoll f'sentenza recenti ta' din il-Qorti tas-26 ta' Mejju, 2017, fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Fenech et v. Kummissarju tal-Artijiet**:

> "Dan il-punt kien proprju s-suggett tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-15 ta' Jannar, 2007, fil-kawza fl-ismijiet Perit Arkitett Joseph Barbara v. Kummissarju tal-Art:
>
> "il-principju enkapsulat fl-imsemmi Artikolu 25(1)(b) huwa wiehed eminentement ragonevoli billi jifforma kriterju gust ta' kif persuna espproprijata mill-proprjeta` taghha tigi rientigrata fl-istat ekonomiku li kienet fih qabel ma dik il-proprjeta` giet hekk esproprijata. …Fil-fehma ta' din il-Qorti l-imsemmi principju, kif kristalizzat fl-Artikolu 25(1)(b) jippromwovi mizura gusta u proporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid min-naha l-wahda li jigi mcahhad forzozement mill-proprjeta` li jippossjedi minhabba l-akkwist obbligatorju da parti tal-gvern, li min-naha l-ohra certament ukoll ghandu dritt jirrikorri ghal din il-mizura meta l-art ta' dan is-sid tkun mehtiega ghal skop pubbliku …

> "Bl-interpretazzjoni li qeghda taghti l-Qorti jkun ifisser li meta l-art tigi stmata bhala raba jew moxa, il-valur tal-art jitqies li hu l-ammont li dik l-art tista' ggib kieku tigi mibjugha fis-suq minn sidha volontarjament. Dan il-prezz tas-suq wiehed jasal ghalih fl-ewwel lok billi jinghata l-valur intrinsiku ghall-uzu attwali li jkun qed isir minn dik l-art. Pero`, biex jinghata kumpens gust, wiehed m'ghandux jieqaf hemm. Minflok, ghandu jikkonsidra d-diversi fatturi ohra li jistghu jinfluwixxu fuq il-prezz li sid kien jitlob li kieku l-art kellu jbieghha volontarjament "in the open market". Mhux eskluz li fattur li jista' jittiehed in konsiderazzjoni huwa precizament jekk l-istess art ghandhiex jew le l-potenzjalita` ta' zvilupp edilizju. Dana qed jinghad ghaliex ghandu jkun ovvju li kull art li fil-prezent tikkwalifika bhala li hija art tajba ghall-bini, jew li fuqha sar il-bini, fil-passat, u cioe` fi zmien qabel ma dik l-art akkwistat tali kwalifika, dik l-istess art kienet jew art rurali jew art moxa."
>
> "F'dik il-kawza din il-Qorti ddeterminat il-kumpens applikabbli ghal art agrikola b'referenza ghad-decizjoni tal-*Judicial Committee of the Privy Council* tal-10 ta' Frar, 1971, fil-kawza fl-ismijiet Francesca Aquilina v. Dottor Ugo Depasquale. F'dik il-kawza, l-maggoranza tal-Imhallfin kienu qablu li art agrikola kellha tigi stmata minghajr ma jinghata kont jew qies tal-potenzjal taghha. Din il-Qorti, però, osservat li fid-dawl tal-izviluppi li sehhew tul iz-zmien u tenut kont tal-fatt li l-Qrati taghna ma jsegwux il-principju ta' *stare decisis* kien inhass opportun li tabbracja d-*dissenting opinion* ta' *Viscount Dilhorne*, li kien qal li l-legislatur ma kienx qal li fl-istima ta' art agrikola din issir "*without regard to its potential uses".*
>
> "Din il-Qorti taqbel perfettament mal-principji enuncjati fl-opinjoni ta' Viscount Dilhorne u ghalhekk tqis li, ghalkemm l-istima tal-art tar-rikorrent appellat kellha tigi klassifikata bhala art agrikola, dan m'ghandux ikun il-kriterju wahdieni, izda ghandha tittiehed konsiderazzjoni ukoll tal-kriterju stabbilit fl-Artikolu 27(1)(b) tal-Kap. 88, inkluz il-potenzjalità tal-art, b'tali mod li l-kumpens moghti ghandu jkun wiehed gust. Isegwi li ghandhom jitqiesu fatturi ohra li jirrizultaw mill-provi li kienu jezistu dak iz-zmien tal-esproprju u li jistghu jinfluwixxu fuq l-istess valur (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet Aquilina v. Direttur tal-Artijiet, hawn qabel citata)".

Filwaqt li din il-Qorti thaddan l-istess principji, meta tapplikahom ghall-kaz in ezami, filwaqt li jigi ribadit li l-Bord kellu jitlaq mill-premessa li n-natura tal-art fis-sena 1974 hija wahda agrikola, fl-istess waqt kellu jittiehed qies li li kieku r-rikorrenti appellati kellhom ibieghu l-art taghhom fis-suq miftuh fis-sena 1974 huma kienu certament jibbenefikaw mill-fatt li l-art in

kwistjoni dak iz-zmien kienet taqa' fl-iskemi tal-ippjanar, kwindi setghet tigi zviluppata f'residenza f'gholi ta' tliet sulari. Dan il-fatt jinsab stabbilit kemm mir-rapport tal-perit *ex parte* inkarigat mir-rikorrenti appellati, kemm mill-kuntratt ta' akkwist taghhom stess, kif ukoll mid-dikjarazzjoni maghmula mic-*Chairman* tal-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.

Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet, filwaqt li din il-Qorti hija propensa li taccetta l-aggravju principali li fuqu jsejjes l-appell tieghu d-Direttur appellant, tqis opportun li l-valutazzjoni ghandha tkun riveduta sabiex jittiehed qies tan-natura tal-art esproprjata, jigifieri bhala wahda agrikola, kif ukoll tal-potenzjalità li kellha l-art tar-rikorrenti appellati fis-snin sebghin, li kieku kellha tinbiegh fis-suq miftuh, b'dan illi d-data ta' valutazzjoni ghandha tkun dik tal-1 ta' Jannar, 2005. Fid-dawl ta' dawn il-fatturi kollha, din il-Qorti ser tghaddi sabiex *arbitrio boni viri* tiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti appellati ghall-art *de quo* fis-somma ta' mitt elf ewro (€100,000).

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tad-Direttur tal-Artijiet billi tilqa' l-istess in parte, thassar u tirrevoka s-sentenza li ta l-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fid-19 ta' Novembru, 2014, billi tiddikjara l-art esproprjata bhala wahda agrikola, izda kwalifikata kif appena spjegat, u kwindi tiddikjara l-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti appellati

konjugi Farrugia, huwa dak fl-ammont ta' mitt elf ewro (€100,000), b'dan illi l-imghax ghandu jiddekorri skont il-ligi mid-data tat-tehid kif deciz mill-Bord.

L-ispejjez in prim'istanza jithallsu kif deciz mill-Bord, b'dan illi jigi adoperat l-ammont akkordat minn din il-Qorti, ghall-fini ta' dik il-komputazzjoni, filwaqt li l-ispejjez tal-appell jithallsu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
mb